قانون رقم ٣ لسنة ٢٠٢٦

بتعديل بعض أحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية

الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨

باسم الشعب

رئيس الجمهورية

قرر مجلس النواب القانون الآتى نصه ، وقد أصدرناه ؛

(المادة الأولى)

تستبدل عبارتا "منطقة الضرائب العقارية" و"مناطق الضرائب العقارية" بعبارتي "مديرية الضرائب العقارية" و"مديريات الضرائب العقارية" أينما وردتا في قانون الضريبة على العقارات المبنية الصادر بالقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨، وفي أي قانون آخر .

كما يُستبدل بنصوص المواد أرقام (٤/ فقرة أولى ، ١٤ ، ١٥/ فقرة ثانية، ١٦، ١٧/ فقرة رابعة ، ١٨/ فقرة أولى : بند – د ، ١٩ ، ٢٠/ فقرة أولى ،٢١) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه ، النصوص الآتية :

مادة (٤/ فقرة أولى) :

تقدر القيمة الإيجارية السنوية للعقارات المبنية طبقًا لأحكام هذا القانون، ويُعمل بذلك التقدير لمدة خمس سنوات، على أن يُعمل بالتقدير الجديد من اليوم التالى لانقضاء مدة التقدير السابق، ويجب الشروع في إجراءات إعادة التقدير قبل نهاية كل فترة بمدة سنة على الأقل، وثلاث سنوات على الأكثر، وتلتزم المصلحة بنشر تفاصيل الخريطة السعرية الاسترشادية قبل بدء العمل بالتقدير بتسعين يومًا على الأقل، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون أسس ومعايير التقدير وإجراءات إعادة التقدير .

مادة (**١٤**) :

على كل مكلف بأداء الضريبة أن يقدم إلى مأمورية الضرائب العقارية الواقع فى دائرتها العقار إقرارًا في المواعيد الآتية :

(أ) فى حالة الحصر الخمسي يقدم الإقرار فى النصف الثاني من السنة السابقة للحصر عن كل من العقارات التي له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها .

(ب) في حالات الحصر السنوى يقدم الإقرار في موعد أقصاه نهاية شهر ديسمبر من كل سنة عن كل ما يأتي :

١- العقارات المستجدة .

٢- الأجزاء التي أضيفت إلى عقارات سبق حصرها .

٣- العقارات التي حدثت في أجزائها أو في بعضها تعديلات غيرت من معالمها أو من كيفية استعمالها بحيث توثر على قيمتها الإيجارية تأثيرًا محسوسًا .

٤- العقارات والأراضي الفضاء المستقلة عنها التي زال عنها سبب الإعفاء .

ويجوز للمكلف حال تعدد العقارات المبنية التى له الحق في ملكيتها أو الانتفاع بها أو استغلالها وتقع في دائرة اختصاص أكثر من مأمورية ضرائب عقارية أن يُكتفى بتقديم إقرار واحد إلى أي من هذه المأموريات يتضمن بيانات هذه العقارات .

ويجوز بقرار من الوزير مد فترة تقديم الإقرارات المنصوص عليها في البندين (أ ، ب) من الفقرة الأولى من هذه المادة لمدة لا تجاوز ستة أشهر .

ويكون تقديم الإقرار الخمسي أو السنوى المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذه المادة ورقيًا أو إلكترونيًا، وتحدد اللائحة التنفيذية لهذا القانون نظام تقديم الإقرار والبيانات التي يجب أن يشتمل عليها، وبصفة خاصة اسم المكلف، ورقمه القومي ، ومحل إقامته ، وبيانات العقار أو العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وعناوينها ، ومساحة كل منها، وطبيعة حق المكلف عليها، والبريد الإلكتروني للمكلف (إن وجد) .

ويجب على المرخص لهم بإدارة المنشآت الفندقية، واتحادات الشاغلين أو من يقوم فعليًا بأعمالها، بحسب الأحوال ، فى العقارات المبنية والمجمعات السكنية والتجمعات السكنية المتكاملة، تقديم بيان في المواعيد المنصوص عليها في الفقرة الأولى من هذه المادة إلى مأمورية الضرائب العقارية المختصة بأسماء أصحاب الحق في ملكية العقارات الكائنة بها والخاضعة لأحكام هذا القانون أو أصحاب حق الانتفاع بها أو استغلالها، والرقم القومى لكل منهم، ومحل إقامته ، ومساحة كل عقار، وأى بيانات أخرى تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

ويجب على شركات الكهرباء ، والمياه والصرف الصحى، والغاز الطبيعي ، ووحدات الإدارة المحلية وغيرها من الجهات الحكومية والهيئات العامة، والأشخاص الاعتبارية العامة موافاة المصلحة بالبيانات والمستندات التي تطلبها لإجراء حصر العقارات الخاضعة لأحكام هذا القانون، وتقدير قيمتها الإيجارية التي تتخذ أساسًا لحساب الضريبة .

مادة (١٥/ فقرة ثانية) :

ويجب إخطار المكلف بنتيجة الحصر وتقدير القيمة الإيجارية على النموذج الذي تحدده اللائحة التنفيذية لهذا القانون وبالطريقة التي تحددها إذا كان من شأن الحصر والتقدير استحقاق الضريبة عليه .

مادة (١٦) :

للمكلف بأداء الضريبة الحق في الطعن على نتيجة الحصر أو تقدير القيمة الإيجارية للعقار أو جزء منه خلال الستين يومًا التالية لتاريخ الإخطار طبقًا للمادة (١٥) من هذا القانون، وذلك بطلب يُسلم لمنطقة الضرائب العقارية الواقع في دائرتها العقار أو إحدى المأموريات التابعة لها مقابل إيصال أو بكتاب موصى عليه بعلم الوصول يُرسل إلى المنطقة أو إحدى المأموريات التابعة لها أو بأى وسيلة إلكترونية معتمدة، على أن يؤدى الطاعن مبلغًا مقداره (خمسون جنيهًا) كتأمين لنظر طعنه، يُرد إليه عند قبول الطعن موضوعًا .

مادة (١٧/ فقرة رابعة) :

ولا يكون انعقاد اللجنة صحيحًا إلا بكامل تشكيلها وتصدر قراراتها بأغلبية الأصوات، ويجب أن تُصدر اللجنة قرارها خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديم الطعن مستوفيًا، ويكون قرارها نهائيًا، وتكون الضريبة واجبة الأداء من واقع قرار لجنة الطعن، ولا يمنع الطعن في قرارها أمام المحكمة المختصة من تحصيل الضريبة ، أو اتخاذ إجراءات الحجز الإدارى لاستئدائها .

مادة (١٨/ فقرة أولى : بند - د) :

(د) الوحدة العقارية التي يتخذها المكلف سكنًا خاصًا رئيسيًا له ولأسرته والتي يقل صافي قيمتها الإيجارية السنوية عن ١٠٠,٠٠٠ جنيه (مائة ألف جنيه) على أن يخضع ما زاد على ذلك للضريبة، وتشمل الأسرة في تطبيق حكم هذا البند المكلف وزوجه والأولاد القصر .

ويجوز لمجلس الوزراء، بناءً على عرض الوزير، زيادة حد الإعفاء المشار إليه في هذا البند في ضوء الاعتبارات الاقتصادية والاجتماعية التي يقدرها .

مادة (١٩) :

ترفع الضريبة في الأحوال الآتية :

(أ) إذا أصبح العقار معفيًا طبقًا للمادة (١٨) من هذا القانون .

(ب) إذا تهدم أو تخرب العقار كليًا أو جزئيًا إلى درجة تحول دون الانتفاع به أو استغلاله كله أو جزء منه .

(ج) إذا أصبحت الأرض الفضاء المستقلة عن العقارات المبنية غير مستغلة .

(د) إذا حالت الظروف الطارئة أو القوة القاهرة دون الانتفاع بالعقار المبني أو استغلاله كله أو جزء منه .

ويكون رفع الضريبة عن العقار كله أو جزء منه بحسب الأحوال .

مادة (٢٠/ فقرة أولى) :

ترفع الضريبة في الأحوال المنصوص عليها في المادة (١٩) من هذا القانون بقرار من منطقة الضرائب العقارية المختصة من تلقاء ذاتها أو بناء على طلب من المكلف بأداء الضريبة مرفقًا به المستندات المؤيدة له وذلك اعتبارًا من تاريخ تحقق أى من حالات رفع الضريبة وحتى التاريخ الذي يزول فيه سبب الرفع .

مادة (٢١) :

تتولى منطقة الضرائب العقارية المختصة الفصل في طلبات رفع الضريبة، ويجوز للطالب الطعن في قرار المنطقة خلال ثلاثين يومًا من تاريخ إخطاره بالقرار، وذلك أمام لجنة الطعن المنصوص عليها في المادة ١٧ من هذا القانون، وعلى اللجنة إصدار قرارها في الطعن خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديمه ويكون قرارها نهائيًا .

(المادة الثانية)

تُضاف إلى قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه ، مواد جديدة بأرقام (١٤ مكررًا ، ٢٣/ فقرة أخيرة ، ٢٧/ فقرة أخيرة ، ٢٧ مكررًا ، ٢٩ مكررًا)، نصوصها الآتية :

مادة (١٤ مكررا) :

يمنح المكلف بأداء الضريبة حال قيامه بتقديم الإقرار الضريبي في المواعيد ومستوفيًا كافة البيانات وفقًا لحكم المادة ١٤ من هذا القانون، حافزًا ضريبيًا خصمًا من قيمة الضريبة المستحقة سنويًا بواقع (٢٥٪) بالنسبة للعقارات المستعملة في أغراض السكن، وبواقع (١٠٪) بالنسبة للعقارات المستعملة في غير أغراض السكن .

كما يجوز بقرار من الوزير إقرار نظام خصم حال السداد تحت حساب الضريبة بنسبة لا تجاوز (٥٪) من الضريبة المستحقة سنويًا، يستفيد منها جميع المكلفين الملتزمين بحكم الفقرة الأولى من هذه المادة، وذلك وفقًا للإجراءات والقواعد التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٢٣/ فقرة أخيرة) :

ومع مراعاة أحكام قانون تنظيم استخدام وسائل الدفع غير النقدي الصادر بالقانون رقم ١٨ لسنة ٢٠١٩ ، يكون سداد الضريبة ومقابل التأخير من خلال وسائل الدفع الإلكتروني، وفقًا لما يصدر بتنظيمه قرار من الوزير، ويُعد إيصال السداد الصادر وفق هذا التنظيم حجة على أداء المبالغ المستحقة .

مادة (٢٧/ فقرة أخيرة) :

وفي جميع الأحوال، يجب ألا تتجاوز قيمة مقابل التأخير أصل الدين الضريبي المستحق .

مادة (٢٧ مكرراً) :

تلتزم المصلحة برد ما قد يكون مستحقًا للمكلف لديها من ضرائب أو مقابل تأخير تم سداده بالزيادة عما هو مقرر قانونًا، وفقًا للضوابط والإجراءات التي تحددها اللائحة التنفيذية لهذا القانون .

مادة (٢٩ مكرراً) :

يجوز إسقاط دين الضريبة ومقابل التأخير المستحق كليًا أو جزئيًا على المكلف، في الأحوال الآتية :

(أ) إذا توفى عن غير تركة ظاهرة .

(ب) إذا ثبت عدم وجود مال له يمكن التنفيذ عليه .

(ج) إذا قضى نهائيًا بإفلاسه وأقفلت التفليسة .

(د) إذا غادر البلاد لمدة عشر سنوات متصلة بغير أن يترك أموالاً يمكن التنفيذ عليها .

وتختص بالإسقاط لجان يصدر بتشكيلها قرار من الوزير أو من يفوضه، على أن يبت في حالة الإسقاط خلال ثلاثين يومًا من تاريخ تقديم الطلب أو عرضه من المأمورية المختصة، على أن تعتمد توصيات اللجنة بقرار من الوزير أو من يفوضه، ويجوز سحب القرار خلال المدة المقررة قانونًا إذا تبين أنه قام على سبب غير صحيح .

(المادة الثالثة)

يُعفى من مقابل التأخير كل مكلف بأداء الضريبة على العقارات المبنية قام قبل تاريخ العمل بهذا القانون بسداد جميع الضرائب المستحقة عليه وفقًا لأحكام قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، كما يسرى هذا الإعفاء على المكلف الذي يقوم بالسداد خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، ولوزير المالية مد هذه المدة لمرة واحدة مماثلة .

واستثناء من حكم المادة ٢٧ مكررًا من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه لا يترتب للمكلف الحق فى استرداد ما قام بسداده بالزيادة وفقًا لهذه المادة .

(المادة الرابعة)

يعفى المكلف من أداء الضريبة المستحقة أو غير المسددة على العقارات المبنية التي لم يسبق حصرها أو تقدير القيمة الإيجارية عليها أو إدراجها في سجلات ودفاتر مصلحة الضرائب العقارية، أو لم يتم الإخطار بها، وذلك عن الفترات الضريبية السابقة على تاريخ العمل بهذا القانون .

ويُشترط لتطبيق حكم الفقرة الأولى من هذه المادة تقديم الإقرار وفقًا للمادة (١٤) من قانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه، وذلك خلال سنة من تاريخ العمل بأحكام هذا القانون .

(المادة الخامسة)

يجوز للمكلف بأداء الضريبة التصالح في المنازعات الضريبية القائمة بينه وبين مصلحة الضرائب العقارية والمقيدة أو المنظورة أمام المحاكم على اختلاف درجاتها، وذلك أيًا كانت الحالة التي عليها الدعوى أو الطعن، مقابل أداء نسبة (٧٠٪) من إجمالي الضريبة المستحقة المتنازع عليها .

ويترتب على وفاء المكلف بأداء الضريبة بالنسبة المشار إليها بالفقرة الأولى من هذه المادة براءة ذمته من قيمة الضريبة المتنازع عليها وما يترتب عليه من إعادة تحديد الوعاء الضريبي، ويحكم بانتهاء الخصومة في الدعوى .

ويتم تقديم طلب التصالح إلى مصلحة الضرائب العقارية خلال ستة أشهر من تاريخ العمل بهذا القانون، ويجوز لوزير المالية مد هذه المدة إلى مدة واحدة مماثلة، وذلك كله وفقًا للقواعد والإجراءات التي يصدر بها قرار من وزير المالية .

(المادة السادسة)

اعتبارًا من تاريخ العمل بهذا القانون، تحفظ جميع الطعون المقدمة من مناطق الضرائب العقارية المقيدة بسجلات لجان الطعن الضريبي أو منظورة أمامها فى أى مرحلة من مراحل النزاع . ويجوز للمكلف أن يطلب التصالح في المنازعات الضريبية المقامة منه والمقيدة بسجلات لجان الطعن الضريبي أو المنظورة أمامها فى أى مرحلة من مراحل النزاع، وذلك بذات الأحكام المنصوص عليها في المادة الخامسة من هذا القانون .

(المادة السابعة)

يُصدر وزير المالية قرارًا بتعديل اللائحة التنفيذية لقانون الضريبة على العقارات المبنية المشار إليه بما يلزم لتطبيق أحكام هذا القانون، وذلك خلال ستة أشهر من تاريخ العمل به، وإلى أن يصدر هذا القرار يستمر العمل بالقرارات القائمة فيما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون .

(المادة الثامنة)

يُنشر هذا القانون في الجريدة الرسمية ، ويُعمل به اعتبارًا من اليوم التالي لتاريخ نشره .

يبصم هذا القانون بخاتم الدولة، ويُنفذ كقانون من قوانينها .

صدر برئاسة الجمهورية فى ١٤ شوال سنة ١٤٤٧ هـ

(الموافق ٢ أبريل سنة ٢٠٢٦ م) .

عبد الفتاح السيسى